

Heilbronn – Heilbronn

# Kapitalanlage - Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung nahe dem Wertwiesenpark

Property ID: 24188156



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	24188156
Living Space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	110.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.05.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

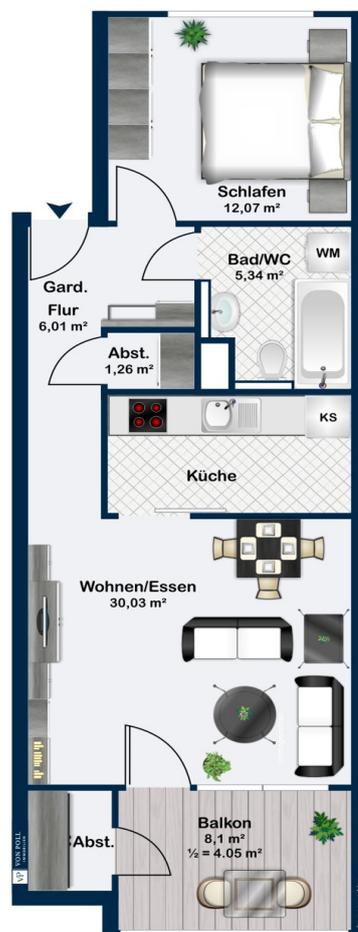
Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

Charmante, vermietete 2-Zimmer-Wohnung nahe dem Wertwiesenpark Die angebotene Immobilie in der Nähe des Wertwiesenparks verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer, davon ein Schlaf- und ein Wohnzimmer, sowie eine Küche und ein Bad mit Balkon. Ein kleiner Abstellraum rundet die Wohnung ab. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller bieten zusätzlichen Stauraum. Außerdem gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Immobilie, der das Parken bequem und sicher macht. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 548 €. Ein Highlight der Wohnung ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon, der zu sonnigen Stunden im Freien einlädt. Hier können die Bewohner gemütlich sitzen und den Feierabend genießen. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung. Damit ist die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben schätzen und alle Annehmlichkeiten in der Nähe haben möchten. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

- Großzügiger Abstellraum (mit Fenster) im Dachboden
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- Balkon in Süd-West Ausrichtung
- Zentrale Lage mit guter Anbindung
- Raumteiler zwischen Wohn-Essbereich und Küche kann leicht entfernt werden (offene Küche möglich)
- Entfernung zum Campus der Hochschule 1,6 Km
- Entfernung zum Campus TUM Heilbronn (Techn. Universität München) 3,5 Km

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## All about the location

Die Etagen-Wohnung befindet sich in gewachsener Lage unweit des Wertwiesenparks. Eine Bushaltestelle ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt erreicht man in wenigen Fahrminuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 110.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24188156 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)